SBD POKROK, Kollárova 157/18, 186 00, Praha 8
IČO 00034398, DIČ CZ00034398, zapsáno v OR MS, odd. Dr XCVIII, vl. 53
Tel.: 225 339 261, fax: 225 339 780, e-mail: machackovah@pokrok.cz

Společenství vlastníků Hennerova 225/11
Sídlo: Hennerova 225/11 Praha 5 – Motol, PSČ 155 00
zapsané v rejstříku společenství vlastníků vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložka číslo 9638, IČO: 28498755

Stavební bytové družstvo POKROK, jako správce společných částí domu předkládá

Zprávu o hospodaření společenství, stavu finančních prostředků a činnosti správce za rok 2018

1. Ekonomická část

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2018.
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 12.03.2019 (opravná účetní závěrka 27.03.2019).

a) Stav finančních prostředků

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2018	Stav k 31.12.2018
Banka – účet 226365731/0300	1 979 906,46	2 383 735,78
Banka – účet 7835700104/4300	1 000,80	1 000,80
Pokladna	4 063,00	714,00
Celkem	1 984 970,26	2 385 450,58

Společenství je k 31.12. 2018 příjemcem bankovního úvěru.

Bankovní úvěr k datu	Stav k 1.1.2018	Stav k 31.12.2018
U pen. ústavu RSTS 163914034/7950	4 752 785,14	4 125 317,79

b) Dlouhodobá záloha

Roční tvorba DZ ve výši	843 936,00		
Roční čerpání DZ ve výši	696 599,25	**Z toho na splátky jistiny úvěru**	627 467,35

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2018.

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2018	
Dlouhodobá záloha	2 138 598,33
Dlouhodobá záloha - další	-1 210,00
Pozemkový fond	0,00
Splátkový kalendář	0,00
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	0,00
Dlouhodobá záloha celkem	2 137 388,33

Uvedený stav „Dlouhodobé zálohy celkem“ je kompletní účetní stav Dlouhodobé zálohy, který zohledňuje i zůstatky případných splátkových kalendářů a vyplacených záloh na opravy dodavatelům.

Z tohoto důvodu je pro plánování čerpání Dlouhodobé zálohy v dalším období nutné zohlednit potřebu finančních prostředků na úhradu těchto závazků.

c) Energie

	předpis	**náklady**	**saldo**
Vytápění	263 424,00	120 297,78	143 126,22
Ohřev teplé užitkové vody (TUV)	179 388,00	101 405,47	77 982,53
Studená voda (SV) pro TUV	94 776,00	97 500,15	-2 724,15
Studená voda (SV)	166 224,00	138 699,85	27 524,15
Zůstatek energie	703 812,00	457 903,25	245 908,75

d) Krátkodobé zálohy

Konkrétní částky předpisů a nákladů krátkodobých záloh je uveden ve Výkazu domu v odstavci položek předpisu nájemného.

Krátkodobé zálohy tvořily v roce 2018 tyto položky:
- Poplatek za správu SBD
- Pohotovostní služba SBD
- Úklid
- Pojištění domovního majetku
- Výtahová služba
- TV signál
- Odvoz domovního odpadu
- Elektřina společných prostor
- Odměny členů výboru SVJ
- Mzdy pracovníků domu včetně pojištění
- Ostatní náklady (Detail - Ostatní náklady po položkách je uveden ve Výkazu domu)
- Výnosy z nebytových prostorů
- Ostatní výnosy

Zůstatek Krátkodobé zálohy k 31.12.2018	-25 793,58

Zůstatek za Energie a Krátkodobé zálohy bude předmětem vyúčtování roku 2018 a podkladem pro návrh nového předpisu plateb.

e) Úhrady příspěvku vlastníka a záloh na poskytované služby

Saldo k datu (+ přeplatky; - nedoplatky)	**Stav k 1.1.2018**	**Stav k 31.12.2018**
Na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby	51.365,00	55.854,00
Na topné sezóně	3.334,00	-3.495,00
Na platbách za pronájem nebytových prostor	14.404,00	12.400,00
Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)	69.103,00	64.759,00
Z toho jen dluhy (- nedoplatky)	-7,00	-11.610,00

Časové rozlišení dluhů vlastníků si mohou statutární orgány SVJ vyžádat u pí Ivy Kukačové, tel. 225 339 309; kukacovai@pokrok.cz.

- **Upomínky na zaplacení dlužných částek byly zaslány k 7/2018, 10/2018, 1/2019**
- **Vyúčtování záloh za rok 2017 bylo zasláno dne 26.4.2018**
- **Úprava předpisu byla provedena k datu 1.1.2018**

f) Informace o změně způsobu vyúčtování služeb za rok 2018

Na základě rozhodnutí představenstva SBD Pokrok je pro rok 2018 nově použita metodika vyúčtování na základě skutečně uhrazených záloh. Proto tiskopis vyúčtování, rozeslaný v dubnu 2019, bude obsahovat pouze čisté vyúčtování zálohových poplatků za rok 2018, a to dle Zákona č. 67/2013 Sb. Evidované pohledávky budou uvedeny pouze informativně. Zápočty aktuálních pohledávek budou provedeny až v době finančního vypořádání v termínu uvedeném v příkazní/mandátní smlouvě formou zaslaného zápočtového listu.

2. Provozně – technická část

a) Technická prohlídka objektu – podklad pro plán oprav
zpracování návrhu plánu oprav na r. 2019

b) Povinné revize a kontroly
kontrola a tlaková zkouška hydrantů
kontrola hasicích přístrojů a požární bezpečnost
dotažení Al spojů
kontrola plynoinstalace

c) Průběžně je zajišťován provoz dle požadavků SVJ, zejména
vystavení objednávky na základě požadavku SVJ
kontrola faktur
evidence spotřeby ÚT,TV a SV
evidence spotřeby el.energie společných prostor

3. Informace provozně-technického úseku

Upozorňujeme vás na to, že probíhá postupné spouštění nových přechodových sítí televizního vysílání ve standardu DVB-T2, a s tím i postupné vypínání televizního vysílání ve standardu DVB-T. Přechod na nový vysílací standard má být ukončen do roku 2021.

Z toho důvodu je tedy vhodné v dostatečném předstihu připravit systém společné televizní antény v objektu na tuto změnu. V této věci vám poradí, případně realizaci odbornou firmou zajistí příslušná Obvodní bytová správa (OBS).

4. Obchodní oddělení

a) Změna programu shromáždění

Upozorňujeme, že od 1.1.2014, dle § 253 odst.3, ve spojení s § 1221 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, lze program jednání shromáždění vlastníků jednotek po vyvěšení pozvánky měnit pouze se souhlasem všech členů společenství vlastníků jednotek (tzn. 100 % souhlas všech vlastníků). S ohledem na tuto skutečnost není možné již měnit program (či do něj doplňovat další body) obsažený v pozvánce na shromáždění vlastníků jednotek.

b) Funkční období volených orgánů

Upozorňujeme, že pokud uplyne funkční období členů výboru či kontrolní komise (revizora) společenství vlastníků jednotek, a nový statutární či kontrolní orgán bude zvolen ve stávajícím složení, je nutné i v tomto případě provést změnu v rejstříku společenství vlastníků jednotek. V případě zájmu Vám s vypracováním odpovídajících dokumentů a se zápisem v příslušném rejstříku pomůžeme; kontaktujte Ing. Hanu Macháčkovou (e-mail: machackovah@pokrok.cz nebo tel. 225 339 261).

c) Povinnost zakládání ročních účetních závěrek do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek

Z novely zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, provedené s účinností od 1.1.2016 zákonem č. 221/2015 Sb., vyplývá povinnost společenství vlastníků jednotek zveřejnit roční účetní závěrku uložením do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek. Tato povinnost se vztahuje na roční účetní závěrku za účetní období, které započalo v roce 2014 a následující. Nesplnění této povinnosti může být penalizováno. Za účelem vložení ročních účetních závěrek do rejstříku se můžete obrátit na e-mail: machackovah@pokrok.cz; rádi vám pomůžeme.

5. Informace organizačně právního oddělení

a) **GDPR – ochrana osobních údajů**

Dne 25.5.2018 nabylo účinnosti obecné nařízení o ochraně osobních údajů - GDPR (General Data Protection Regulation), které představuje nový právní rámec ochrany osobních údajů v rámci EU.

Správci (SVJ, bytové družstvo atd.) a zpracovatelé osobních údajů musí vést **záznamy o činnostech zpracování**. Každý správce a zpracovatel je povinen na žádost dozorového orgánu mu tyto záznamy zpřístupnit. Tyto záznamy o činnostech musí obsahovat:

- jméno a kontaktní údaje správce a zpracovatele včetně jména pověřence pro ochranu osobních údajů, je-li povinnost ho zřídit (SVJ nebude mít pověřence)
- účely zpracování
- popis kategorií subjektů údajů a kategorií osobních údajů
- kategorie příjemců, kterým byly nebo budou údaje zpřístupněny
- informace o mezinárodním předávání osobních údajů
- lhůty pro výmaz jednotlivých kategorií údajů
- popis technických a organizačních opatření

Záznamy o činnostech nahradily dosud známou oznamovací povinnost na Úřad pro ochranu osobních údajů.

Žádáme spravované subjekty (SVJ a bytová družstva), které dosud nevrátili podepsanou smlouvu o zpracování osobních údajů, aby se spojili s Bc. Kateřinou Holou (e-mail: pravni@pokrok.cz nebo tel. 225 339 246).

b) Evidence skutečných majitelů

V roce 2018 byla zavedena povinnost zapsání údajů o skutečných majitelích (dále jen „**evidence skutečných majitelů**“). Jedná se o informační systémem veřejné správy, do kterého se zapisují zákonem vymezené údaje o skutečných majitelích právnických osob a svěřenských fondů. Evidence je zřízena dle rejstříkového zákona (§ 118b a násl. zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, v platném znění). Povinnost uvést skutečné majitele se vztahuje i na SVJ a bytová družstva. SVJ tuto povinnost mají splnit do 1.1.2021. Bytová družstva měla tuto povinnost splnit do 1.1.2019. S případným nesplněním evidenční povinnosti v uvedené lhůtě nejsou v současnosti spojeny žádné přímé sankce. Do evidence skutečných majitelů se zapisuje:

- jméno a adresa místa pobytu (případně bydliště),
- datum narození a rodné číslo,
- státní příslušnost,
- údaj o podílu na hlasovacích právech, zakládá-li se postavení skutečného majitele na přímé účasti v právnické osobě,
- údaj o podílu na rozdělovaných prostředcích, zakládá-li se postavení skutečného majitele na tom, že je jejich příjemcem, anebo jiné skutečnosti, je-li postavení skutečného majitele založeno jinak.

V případě společenství vlastníků jednotek a bytových družstev se zapisují do evidence skutečných majitelů členové statutárního orgánu. Pokud budete chtít se zápisem skutečných majitelů pomoci, obraťte se na nás, rádi Vám se splněním této povinnosti pomůžeme (e-mail: pravni@pokrok.cz).

c) Dotace

Stále je otevřen program PANEL 2013+ na opravy a modernizaci bytových domů (podporuje komplexní opravy a modernizace, které vedou k prodloužení životnosti domu). Program Panel 2013+ se řídí nařízením vlády č. 468/2012 Sb., znění pozdějších předpisů. Podrobnější informace o programu naleznete na internetových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení www.sfrb.cz. Na rok 2019 má schválen tento program rozpočet ve výši 250 mil. Kč.

Dále je otevřen program Ministerstva životního prostředí administrovaný Státním fondem životního prostředí ČR zaměřený na úspory energie a obnovitelné zdroje energie v rodinných a bytových domech – Nová zelená úsporám. Více informací naleznete na www.novazelenausporam.cz.

d) Datová schránka

Dovolujeme si upozornit, že SVJ **nemá povinnost zřídit datovou schránku.** Pokud ji ale SVJ zřídilo, vztahují se na něj všechny povinnosti vyplývající z provozování datové schránky. SVJ je v takovém případě povinno komunikovat s úřady státní správy, tj. především s finančními úřady, se sociálními a zdravotními pojišťovnami, apod., prostřednictvím své datové schránky. Veškeré dokumenty musí být zasílány v předepsaném datovém formátu .xml. Nedodržení předepsaných postupů při komunikaci s úřady státní správy je penalizováno.

Správce SBD POKROK vyzývá všechna SVJ a bytová družstva, která si zřídila svoji datovou schránku, aby tuto skutečnost (pokud tak již neučinila dříve) nahlásila SBD POKROK na emailovou adresu pravni@pokrok.cz, abychom mohli zajistit vypracovávání a zasílání dokumentů SVJ určených pro úřady státní správy v předepsaném datovém formátu .xml.

6. Oblast personální evidence a mzdového účetnictví

Pro rok 2019 nenastaly podstatné změny ve výši odvodů daní a placení pojistného.

Postupně přecházíme na elektronická odesílání hlášení České správě sociálního zabezpečení, Finančnímu úřadu a zdravotním pojišťovnám, včetně podávání přihlášek a odhlášek zaměstnavatele a zaměstnanců. Jako správci od Vás (statutárních zástupců SVJ a BD) budeme požadovat poskytnutí plných mocí doplněných o elektronická odesílání.

Součástí vedení mzdového účetnictví jsou i kontroly ze strany zdravotních pojišťoven a České správy sociálního zabezpečení ve dvou až tříletém intervalu. V případě, že obdržíte Oznámení k provedení kontroly, prosíme Vás o urychlené předání do oddělení personalistiky a mezd. Následně Vám zašleme k podpisu plnou moc pro mzdovou účetní, která bude za Vás se zástupci pojišťoven a ČSSZ kontrolu provádět. Pro účely kontroly ze strany ČSSZ Vás také žádáme o předávání zápisů ze shromáždění SVJ/členských schůzí BD do oddělení personalistiky a mezd v případě, že se tyto týkají mzdových záležitostí.

Dále bychom Vás chtěli požádat o včasné předávání podkladů k výplatám odměn vašich zaměstnanců či funkcionářů tak, aby všechny podklady byly k dispozici do konce měsíce. S příslušnou mzdovou účetní je možné dohodnout předání e-mailem a následně poslat originál.

Zákonem 47/2013 Sb. se změnil zákon o specifických zdravotních službách, který v § 59 odst.1 písm. b) určuje, že zaměstnavatel zajistí vstupní lékařskou prohlídku vždy před uzavřením pracovního poměru, u dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr se lékařská prohlídka vyžaduje pouze u prací rizikových.

V případě požadavků na změny ve vyplácení odměn (odměn z dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr i odměn funkcionářských) doporučujeme statutárním zástupcům SVJ a BD, včetně nově vznikajících SVJ, neprodleně změny konzultovat s příslušnou mzdovou účetní tak, aby byly zajištěny v souladu s platnými právními předpisy řádně a včas povinné registrace u Finančního úřadu, zdravotních pojišťoven a Pražské správy sociálního zabezpečení, včetně jejich odvodů apod.

7. Nabídka služeb SBD POKROK v oblasti pojištění

SBD POKROK má uzavřenou smlouvu s pojišťovacím makléřstvím na zajišťování pojištění majetku a osob. Toto pojišťovací makléřství navrhuje každoročně nejvýhodnější pojistitele, sleduje a předkládá nabídky na rozšíření pojistných rizik a provádí likvidaci pojistných událostí.

a) Pojištění majetku

Nejvýznamnější smlouvou je tzv. Rámcová pojistná smlouva č. 7720154977, uzavřená mezi pojišťovnou Kooperativa, a.s. a třemi bytovými družstvy v rámci Družstevního marketingového sdružení (dále jen "DMS"). SBD POKROK v této smlouvě vystupuje jako tzv. Pojistník a podmínkou pro Pojištěného, tedy pro SVJ nebo BD je, že musí mít s pojistníkem, tj. SBD POKROK uzavřenou příkazní, resp. mandátní smlouvu o výkonu správy.

Jedná se o smlouvu, kterou jsou pojištěny škody v rozsahu: pojištění živelní, pojištění pro případ odcizení, pojištění pro riziko vandalismus, pojištění skla, pojištění strojů, pojištění elektronických zařízení a pojištění odpovědnosti za škodu.

b) Pojištění odpovědnosti volených orgánů SVJ

SBD POKROK dále prostřednictvím pojišťovacího makléřství sjednává pojištění odpovědnosti statutárního a kontrolního orgánu společenství vlastníků jednotek (dále jen "SVJ"). Tuto pojistnou smlouvu využívá více než polovina SVJ, která jsou spravována SBD POKROK. Jedná se o pojištění odpovědnosti kteréhokoliv člena statutárního orgánu SVJ, včetně člena kontrolní komise, resp. revizora, který v době výkonu své funkce ve voleném orgánu SVJ způsobil z pozice své funkce svým chybným rozhodnutím škodu.

Podmínkou uzavření pojištění odpovědnosti členů statutárního a kontrolního orgánu SVJ je, aby SVJ mělo uzavřenou výše zmíněnou rámcovou pojistnou smlouvu č. 7720154977.

V Praze dne 10.4.2019

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva
SBD POKROK